

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

Unikat: Großzügiges Wohnen auf 2 Ebenen mit ruhigem Atrium ! Top-Standort: Flingern-Nord / Zoo



Objekt-Nr. OM-411066

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Dols

40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	6.450 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	166,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	420 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großflächiges individuelles Wohnunikat auf 2 Ebenen mit teils offenem Grundriss - ideal für einen urban orientierten 2- oder 3-Personenhaushalt.

Die Wohnung empfängt Sie in der oberen Ebene mit einer zentralen Diele - belegt mit schwarz-weißen Bodenfliesen. Von hier aus erschließen sich zwei großzügige Räume (gesamt ca. 62 qm) - nutzbar als multifunktionaler Wohn- / Essbereich -, eine offene Wohnküche, ein separates Kinder- / Gästezimmer - auch als Homeoffice denkbar - und ein attraktives Gäste-Duschbad.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet die ca. 20 qm große Terrasse in Form eines ruhigen Atriums mit Zugang vom Wohnbereich und von der Wohnküche. Quasi ein Freiluftraum, der die Wohnung großzügig erweitert ! Hier bietet sich die Platzierung von großen bepflanzten Pflanzkübeln und Sitzmöbeln an.

In der unteren Ebene befindet sich der Schlafraum - begrenzt von einem kleinen, privaten Lichthof - mit vorgelagertem Flur, der als Schrankraum genutzt werden könnte. Ein hochwertig ausgestattetes weiß gefliestes Dusch-/ Wannenbad lädt zum Wohlfühlen ein.

Nutzen Sie die Raumachsen und langen Wandflächen für Ihre Gestaltungsträume !

Sehr gepflegtes 6-Parteien-Haus mit Eigentumswohnungen - vom bekannten Düsseldorfer Architekten Aloys Odenthal errichtet.

Ausstattung

Der Patio ist mit Holzdielen (Bangkirai) ausgestattet; die angrenzenden Terrassentür-Öffnungen sind alle bodentief. Gäste-Duschbad in der oberen und weiß gefliestes Masterbad in der unteren Ebene.

Helles Laminat; Fliesenböden in den Bädern sind in grau bzw. schwarz ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über eine neuwertige Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik.

Die Warmwasserversorgung erfolgt mittels Elektro-Durchlauferhitzer.

DIE AUF DEN FOTOS ABGEBILDETEN GEGENSTÄNDE UND MÖBEL SIND EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG UND NICHT BESTANDTEIL DES ANGEBOTS.

Sonstiges

Résumé: eine großflächige Wohnung mit individuellem Charakter in äusserst gesuchter Lage !

Privatangebot

Zustand: Modernisiert

Wohnfläche: 166,00 m²

Zimmer (Anzahl): 4,00

Badezimmer (Anzahl): 2

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: D

Endenergieverbrauch: 116,90 kWh/(m²a)

Baujahr: 1958

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

BEI ANFRAGEN BITTE SELBSTAUSKUNFT BEIFÜGEN.

Lage

Ideales Stadtdomizil mit sehr individuellem Wohncharakter auf der Grafenberger Allee, vis-à-vis der Humboldtstraße (Düsseltal/Zooviertel) bei gleichzeitig fußläufiger Nähe zum angesagten Trendviertel Ackerstraße.

Zudem sehr gute Anbindung zum ca. 1 km entfernten Citykern.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

U-Bahn- (3 Stationen bis Kö-Bogen) und DB-Anbindungen (D-Wehrhahn) sind mit wenigen Schritten zu erreichen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie

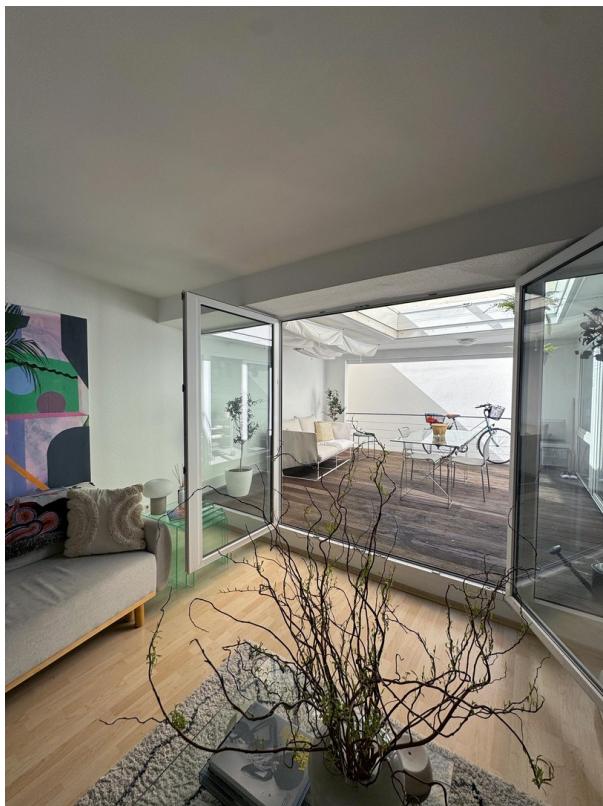


Blickachse Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen / Patio

Exposé - Galerie

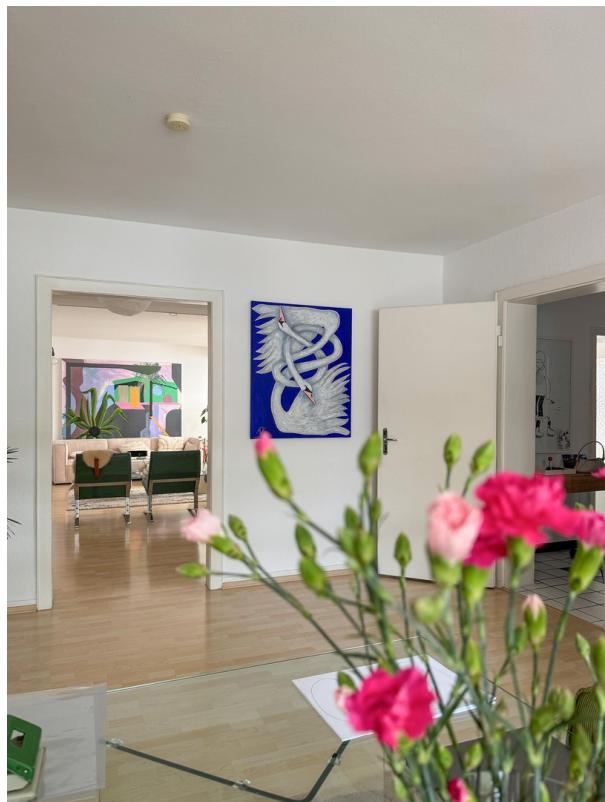


Atrium / Patio



Atrium / Patio

Exposé - Galerie



Essen / Wohnen



Essen / Blick in Diele

Exposé - Galerie



Essen straßenseitig



Essen



Raumblick

Exposé - Galerie



Patio



Patio

Exposé - Galerie



Patio



Küche

Exposé - Galerie



Diele / Blick in Gästebad

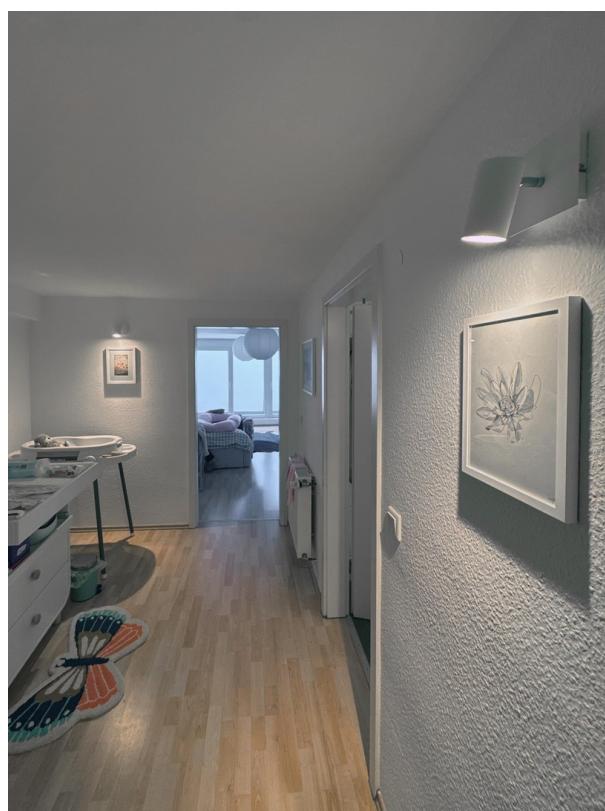


Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Flur UG

Exposé - Galerie



Schlafen UG



Gäste / Kind EG



Lichthof UG

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

Exposé - Galerie

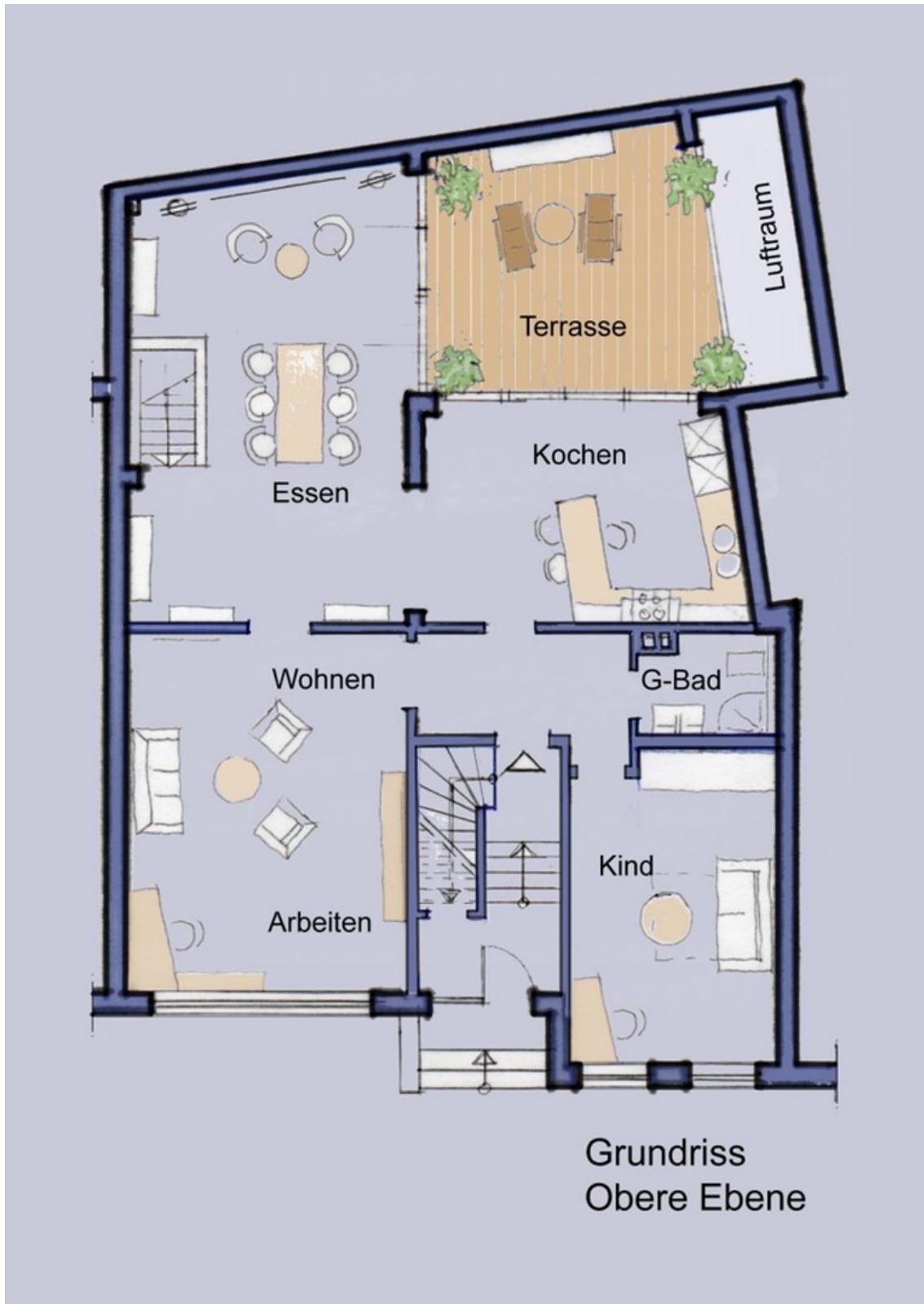


Hauptbad

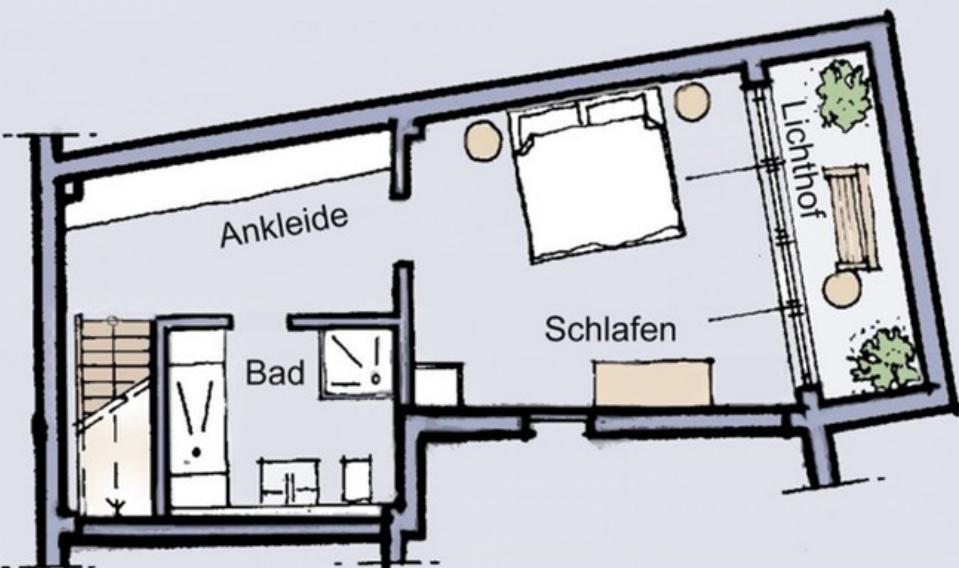


Fassade

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss
Untere Ebene